



Förslag till detaljplan för
**del av Älvsby 1:13 m fl -
Älvsby ängar**

Värmdö kommun

Gatukostnadsutredning

Utställningshandling

SPN 2014-03-31

Dnr: 14SPN/0151

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Inledning	3
Gatukostnadsutredningens generella utgångspunkter.....	4
- Processen regleras av plan- och bygglagen.....	4
- Tidplan.....	4
- Fördelningsområden	4
- Kostnader.....	4
- Fördelningsgrund	4
Älvsby Ängar	5
- Fördelningsområde	5
- Kostnadsunderlag.....	5
- Fördelningsgrund	5
- Kostnadsfördelning.....	6
Debitering.....	7
Medverkande.....	7
Bilagor	
- Bilaga 1 Fördelningsområde.....	8
- Bilaga 2 Nyttområden.....	9
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning	10
Bifogas	
- Utställningsutlåtande.....	

Gatukostnadsutredning, Förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. – Älvsby ängar.

Inledning

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Utredningen utgör underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheterna inom fördelningsområdet. Begreppen fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund förklaras längre fram i denna handling. Karta över fördelningsområdet framgår av bilaga 1.

Denna gatukostnadsutredning avser förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar* som är beläget norr om Fagerdalavägen i en utökning av Älvsby industriområde åt öster. Separata gatukostnadsutredningar tas fram för de detaljplaneområde som ligger väster om detta område efter Älvsbyvägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Magneberg*, samt för detaljplanen söder om Fagerdalavägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Ploglandet*. I detta dokument benämns förslagen till detaljplanerna endast Älvsby ängar, Magneberg och Ploglandet. Kommunen kommer att vara huvudman för gatumark inom detaljplaneområdet och avser att bygga ut detta i enlighet med detaljplanen. Gatustandarden ska uppfylla de krav som ställs i Värmdö kommuns tekniska handbok.

Kommunen kommer att ansvara för och bekosta framtida drift och underhåll av gator som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Såväl nya som befintliga gator övergår till kommunalt huvudmannaskap

Omfattningsbeskrivning som redogör för omfattningen av, och kostnaden för, ingående anläggningar bifogas som bilaga 3.

Om inget annat anges avser hänvisningar till lagparagrafer i äldre plan-och bygglagen (ÄPBL 1987:10, 6 kap) då detaljplanen och gatukostnadsutredningen påbörjades innan den nya plan-och bygglagen (PBL 2010:900) trädde ikraft den 2 maj 2011.

Gatukostnadsutredningens generella utgångspunkter

Före beslut om uttag av gatukostnadsersättning ska förslag till gatukostnadsutredning upprättas som redovisar följande:

- Fördelningsområden - vilka fastigheter som skall vara med och betala
- Kostnadsunderlag - de beräknade kostnaderna för allmän platsmark.
- Fördelningsgrund - kostnadernas fördelning på de fastigheter som ska betala.

Processen regleras av plan- och bygglagen

Framtagande av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen och ett samråd ska hållas med fastighetsägarna som syftar till utbyte av information och synpunkter. Informationen sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, varefter beslut om uttag av gatukostnadsersättning fattas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

Tidplan

En detaljplan för hela Älvsby industriområde, inkluderande mark för nyexploatering, med gatukostnadsutredning har varit på samråd under hösten 2010 och utställd under hösten 2011. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-05-20 att detaljplanen ska delas upp i tre detaljplaner varför ny utställning måste ske. Denna detaljplan, som är en andel av tidigare planförslag, benämns Älvsby ängar. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen fortsatta hantering beräknas ske enligt följande tidplan.

Beslut om utställning	våren 2014
Utställning	våren 2014
Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015

Fördelningsområden

I fördelningsområdet ingår samtliga fastigheter som har behov och nytta av de gator som ska ingå i kostnadsunderlaget. Fördelning av kostnaderna ska ske på skälig och rättvis grund enligt ÄPBL 6:31. Fördelningsområdet framgår av bifogad karta, bil 1.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna är beräknade på förbättring av befintligt gatunät samt nyanläggning av gator för tillkommande exploatering för industriändamål. I kostnadsunderlaget ingår utförande av byggnation för breddning av befintliga vägar och nybyggnation inklusive projektering och projektledning. Kostnader för markinlösen vid breddning av vägområdet och lantmäteriförrätningskostnader samt kommunens kostnader för administrativt arbete och genomförande ingår också i underlaget.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningarna lägger kommunen kostnads kalkyler mot bakgrund av erfarenhetsmässiga uppgifter och jämförelser av motsvarande arbeten, i enlighet med ÄPBL 6:34. Kalkyler som underlag för kostnadsunderlaget är framtagna av MarkTema AB. Hänsyn har tagits till att gatubyggnadsentreprenaden avser förbättring av en redan anlagd gata

Fördelningsgrunder

Fördelning av kostnaderna på varje berörd fastighet skall ske enligt skälig och rättvis grund enligt, ÄPBL 6:32, andra stycket.

I denna gatukostnadsutredning är kostnaderna inom olika avsnitt i gatunätet fördelade på fastigheter som har samma behov och nytta av respektive vägvagnsnitt (nyttoområden). De fastigheter som utnyttjar en större del av gatunätet får därför en större del av kostnaden. Fördelning sker inom respektive nyttoområde m.a.p. fastigheternas area och dess andel av fastigheternas totala area inom fördelningsområdet. Fastighetens area är ett mått som relaterar till möjlig storlek på verksamheten samt värdet på byggrätter och är därför grundläggande värde för nyttan av anslutande vägar. Kostnaderna beror också på om fastigheten är befintlig eller inte, samt vilket läge den har i detaljplanen (lägesfaktorn). Redovisning av nyttoområden och indelning av vägvagnsnitt framgår av karta, bilaga 2.

Befintliga industrifastigheter åsätts en andel om 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter i detaljplanen. Dessa får andelstal 1,0.

Älvsby ängar

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar fastigheter inom Älvsby ängar och Magneberg med avgränsning i enlighet med karta, bilaga 1. Området definieras av att tillfart till fastigheterna sker från Saltarövägen och efter denna anknytning till Fagerdalavägen. För tillkommande fastigheter inom Älvsby ängar kommer genomgående trafik för utfart mot rondell i nordvästra delen anknytas när huvudmannaskapet för den gamla delen av Älvsbyvägen (Magneberg) är löst. De befintliga industrifastigheterna inom Älvsby ängar kommer på samma sätt att anknytas mot Saltarövägen. Tillkommande fastigheter med exploatering för industriändamål ligger inom fastigheten Älvsby 1:13 (Värmdö Kommun).

Fastigheter belägna inom redovisat nyttoområde C och D omfattas också av tillkommande gatubyggnadskostnader som avser Magneberg, vilket framgår av gatukostnadsutredningen för Magneberg.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår utökning av gatunätet, nr 1 och 2 (se bilaga 1), för anslutning österut mot Saltarövägen samt förbättringar av befintliga gator, nr 3 och 4, Kostnaderna redovisas under bilaga 3, Omfattningsbeskrivning.

Fördelningsgrund

Fastigheternas andel av kostnaderna fördelas mot bakgrund av fastighetens area och dess andel av fastigheternas totala area inom fördelningsområdet. Vid fördelning av kostnaderna för respektive vägsträcka inom fördelningsområdet gäller följande grunder:

Sträcka nr 1: Ny väg för nyexploatering inom Älvsby 1:13. Fördelning sker inom nyttoområde A och B. Värmdö Kommun svarar för hela kostnaden, 100%, av sträcka nr 1.

Sträcka nr 2: Central gata inom området med anslutning till Saltarövägen. Fördelning sker med fastigheter inom nyttoområde A,B,C och D. Nya fastigheter får faktor 1,0, befintliga fastigheter belägna utmed sträcka 2, får faktor 0,2. Övriga fastigheter som har anknytning till sträcka 2 via sträcka 3 och 4 får faktor 0,05. Kommunens fastigheter vid Älvsby gård planläggs för annat ändamål än industri och åsätts faktor 0,1. Värmdö kommun svarar för ca 94,5% av kostnaden för sträcka 2.

Sträcka nr 3: Befintlig gata med ny anknytning till sträcka nr 1. Fördelning sker inom nyttoområde A och D (Älvsby 1:76 undantagen). Nya fastigheter har faktor 1,0 och övriga befintliga fastigheter invid eller med anknytning till sträcka 3, har faktor 0,2. Värmdö kommun svarar för ca 89,1% av kostnaden för sträcka 3.

Sträcka nr 4: Befintlig gata med vändplan. Fördelning sker inom nyttoområde C. Fastigheten på västra sidan av Sträcka 4, Älvsby 1:88, har ingen angöring till gatan och får utfartsförbud i detaljplanen, och ingår därför inte i fördelningen. Kommunens fastigheter vid Älvsby gård planläggs för annat ändamål, med lättare trafikföring än för industri. Nyttan av att sträcka nr 4 ordnas med kommunal standard är dock en del av utvecklingen på Älvsby gård och åsätts därför en faktor 0,5 för denna sträcka. Värmdö kommun svarar för ca 90,7% av kostnaden för sträcka 4.

Fastigheternas arealer kan vara osäkra och de ytor som kommer att lösas in av kommunen och överförs till allmän plats i enlighet med detaljplanens genomförandebeskrivning. Reglering av fastigheternas areal kommer att ske vid en lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen, för att tillgodose nödvändigt markbehov för breddning av gatan.

Den mark som ska överförs till allmän plats är inte borträknad från respektive fastighets kvadratmeterpris enligt tabellen nedan. Alltså kommer arealerna att ändras för fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats. Hur mycket varje fastighetsägare ska betala i ersättning beräknas slutgiltigt vid debiteringstillfället utifrån den fastighetsindelning och fastighetsarea som då gäller.

Kostnadsfördelning (med preliminära fastighetsareor)

Fastigheter belägna inom redovisat nyttoområde C och D omfattas också av tillkommande gatubyggnadskostnader som avser Magneberg, vilket framgår av gatukostnadsutredningen för Magneberg.

Kostnaderna fördelas per fastighet enligt följande:

Fastighet	kkr	kr/kvm	Del i vägsträcka
Ä 1:13	10302	189	1, 2, 3
Ä 1:13	675	44	4
Ä 1:53	31	14	2,3
Ä 1:66	60	14	2,3
Ä 1:74	21	14	2,3
Ä 1:76	60	15	2
Ä 1:98	26	14	2,3
Ä 1:99	53	18	2,4
Ä 1:100	53	18	2,4
Ä 1:103	81	25	2,3
Ä 1:104	41	14	2,3
Ä 1:105	29	14	2,3
Ä 1:106	42	25	2,3
Ä 1:107	26	25	2,3
Ä 1:108	34	25	2,3
Ä 1:109	15	14	2,3
Ä 1:57	323	44	4

Debitering

Enligt ÄPBL 6:35 inträder skyldighet för fastighetsägaren att ersätta kommunen för dess kostnader när den gata som ersättningen avser är utbyggd och kan användas för sitt ändamål. Ersättningen betalas ut i begäran från kommunen. Den som är ägare till fastigheten vid debiteringstillfället är betalningsskyldig.

Om kommunen bedömer att ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till en fastighets ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren enligt ÄPBL 6:35 betala ersättningen genom avbetalningar om godtagbar säkerhet ställts. Avbetalningen sker med minst en tiondel årligen och på obetalt belopp utgår ränta enligt 5 § räntelagen. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren kan villkoren jämkas.

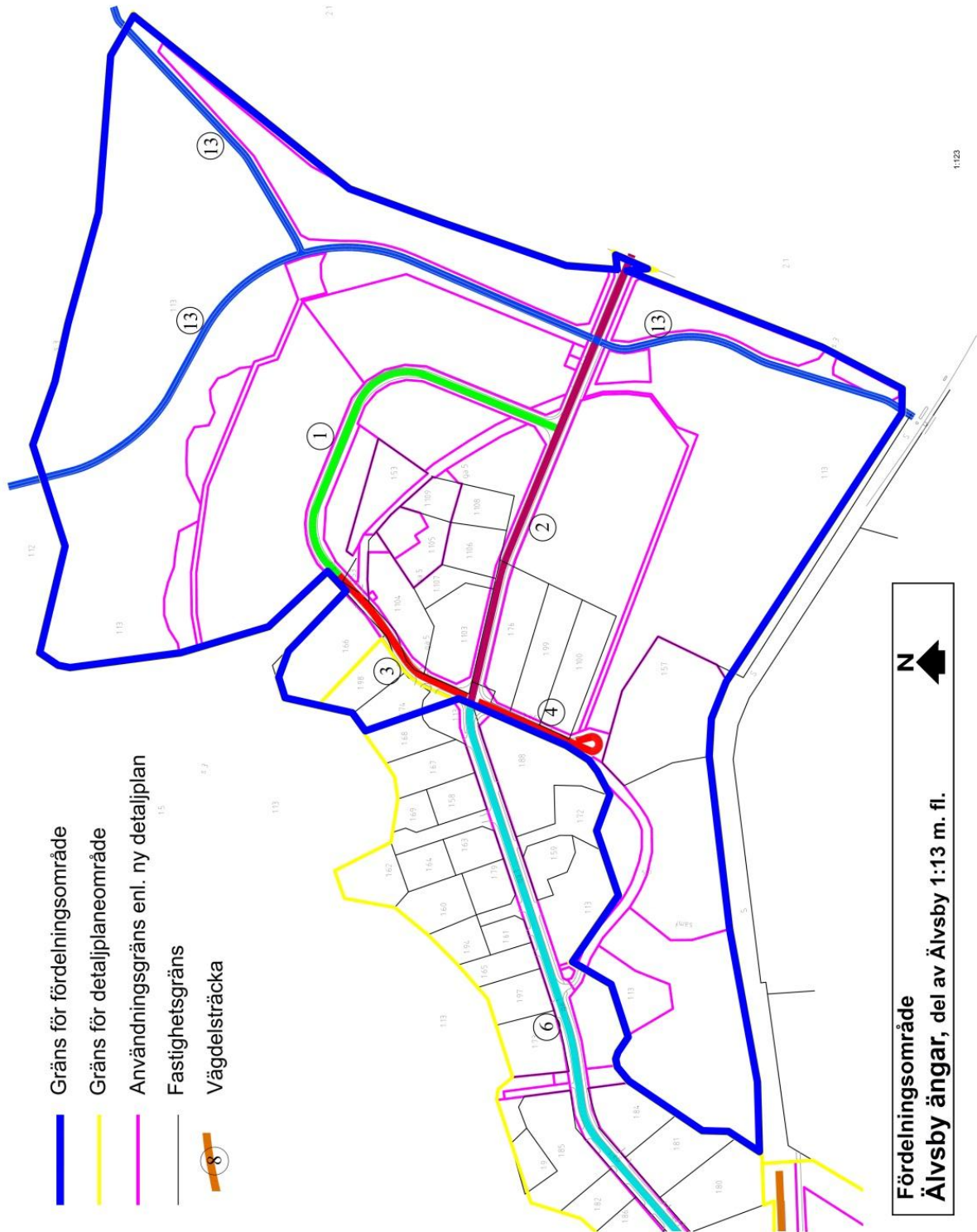
Medverkande tjänstemän och konsulter

Björn Wallgren	Värmdö kommun
Fredrik Nestor	Structor FM Projektutveckling
Peter Stenberg	Structor FM Projektutveckling
Jan Fredriksson	MarkTema

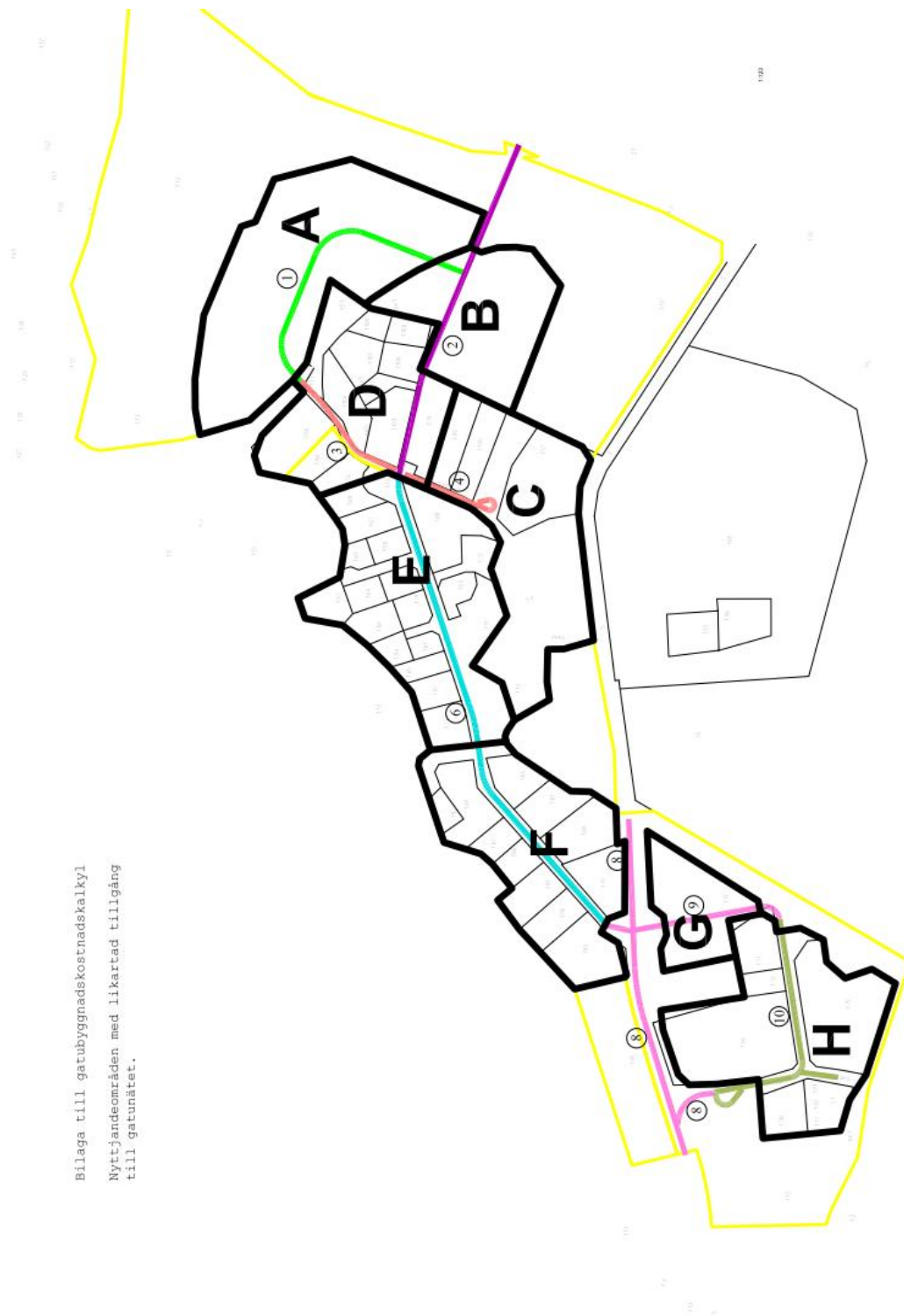
Bilagor

1. Fördelningsområde
2. Nyttoområden
3. Omfattningsbeskrivning

Bilaga 1



Bilaga 2



Bilaga till gatubyggnadskostnadsräkyl
Nyttjandeområden med likartad tillgång
till gatunätet.

Bilaga 3

Omfattningsbeskrivning

Inledning

Omfattningsbeskrivningen redogör för omfattningen av och kostnaden för de allmänna anläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen.

En förprojektering ligger till grund för det kalkylunderlag som kostnadsfördelningen baseras på. Värmdö kommun har i samarbete med Marktema förprojekterat och kostnadsberäknat de allmänna anläggningarna.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår entreprenadkostnad, marklösen, lantmäterikostnader och administrativa kostnader

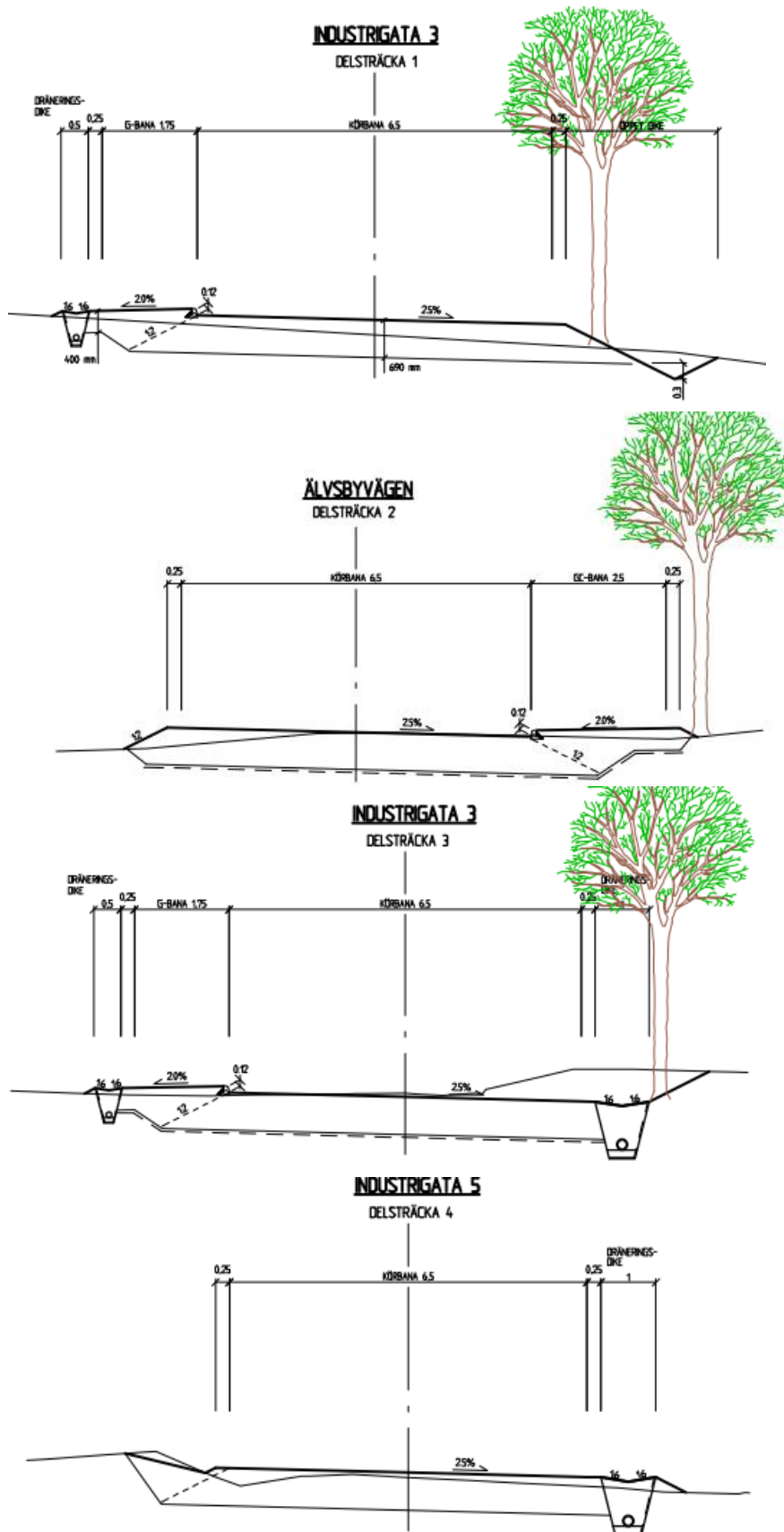
Entreprenad

I entreprenaden ingår alla direkt kopplade kostnader såsom schakt, terrassering, grundförstärkning etc. Entreprenaden avser till huvuddelen nyproduktion av gatunät för utvidgning av industriområdet åt öster. Gator som ingår i kostnadsunderlaget är de som är markerade med nr 1,2,3 och 4. Befintliga gator är av relativt låg standard. Gatorna blir asfalterade och utförda med gatubelysning. Gatorna avvattnas via makadamfyllda diken eller via öppna diken. Projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader ingår i kostnadsunderlaget.

Gata markerad med nr 1 bekostas i sin helhet av Värmdö kommun. För gator med nr: 2,3, och 4 fördelas kostnaderna mellan berörda fastigheter.

Åtgärder avseende bullervall, gc-vägar inom naturområde samt fortsatt skötsel av naturmark bekostas av kommunen.

Gatusektioner nr 1,2,3,4.



Markåtkomst

Befintliga vägområden är inte tillräckligt breda överallt för att gatan ska kunna utföras i enlighet med detaljplanen. De fastighetsägare som påverkas av gatubreddning och nyanläggning inom sin fastighet ska ha ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (som t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. De bedömda kostnaderna för markåtkomst ingår i kostnadsunderlaget.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar erfordras exempelvis för fastighetsreglering på grund av gatubreddningar. Bedömda förrättningskostnader ingår i kostnadsunderlaget

Administration

Kommunens administrativa kostnader i samband med gatukostnadsutredningen ingår i kostnadsunderlaget, såsom kostnader för att ta fram denna gatukostnadsutredning och för debitering av gatukostnadsersättningen.

Totalt kostnadsunderlag, Älvsby ängar

Summan av kostnader för posterna beskrivna ovan utgör det totala kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet. Det totala kostnadsunderlaget omfattar således entreprenaden inkluderande projektering, marklösen, lantmäteriförrättningar och administration och uppgår till 11,405 Mkr kronor. Av dessa kostnader bär kommunen 10,5 Mkr.

Fördelat på varje sträcka är kostnaderna följande:

Sträcka nr 1: 3,905 Mkr, varav kommunens andel 100%.

Sträcka nr 2: 4,515 Mkr, varav kommunens andel 94,5%.

Sträcka nr 3: 2,195 Mkr, varav kommunens andel 89,1%.

Sträcka nr 4: 0,910 Mkr, varav kommunens andel 90,7%.

Moms ingår inte eftersom kommunens debitering av gatukostnader är momsbefriad.

Den beräknade ersättningen avser prisnivån i augusti 2013. Indexering av kostnaden sker till det senast kända index (KPI) vid tidpunkt för gatans färdigställande.